



**PEMBANGUNAN SOSIOEKONOMI MENURUT
PERSPEKTIF EKONOMI ISLAM: KAJIAN TERHADAP
PERANAN TERAS DARA KONSORTIUM SDN. BHD
DALAM PEMBIAYAAN PERUMAHAN
DI WILAYAH PAHANG TENGGARA**

NORA YUSMA BINTI MOHAMED YUSOP

**BAHAGIAN PENGAJIAN BERSAMA
AKADEMI PENGAJIAN ISLAM
UNIVERSITI MALAYA
KUALA LUMPUR**

2004



**PEMBANGUNAN SOSIOEKONOMI MENURUT
PERSPEKTIF EKONOMI ISLAM: KAJIAN TERHADAP
PERANAN TERAS DARA KONSORTIUM SDN. BHD
DALAM PEMBIAYAAN PERUMAHAN
DI WILAYAH PAHANG TENGGARA**

NORA YUSMA BINTI MOHAMED YUSOP

**DISERTASI INI DIKEMUKAKAN UNTUK
MEMENUHI KEPERLUAN BAGI IJAZAH
SARJANA PENGAJIAN ISLAM
(SECARA DISERTASI)**

**BAHAGIAN PENGAJIAN BERSAMA
AKADEMI PENGAJIAN ISLAM
UNIVERSITI MALAYA
KUALA LUMPUR**

2004

ABSTRACT

The purpose of this dissertation is to analyse the contribution of Islamic financial instruments towards the socioeconomic development especially the poor people in Malaysia.

This dissertation will show how corporate sector of **non-financial institutions**, Teras Dara Konsortium Sdn. Bhd that has introduced its own financing instrument known as *al-bay' bithaman ājil* (BBA) to help the poor in the area of Southeast Pahang Region. The implementation of this mechanism has led the rural area people in Southeast Pahang Region to upgrade their standard of living and has given chances to them to own houses.

Through this research it will show how **non-bank financial institution (Islamic Co-operative)** and **housing developer** Teras Dara Konsortium Sdn.Bhd implement the Islamic Housing Financing Instrument, and what are the factors, which lead to the introduction of this mechanism.

This dissertation also discusses the mechanism of interest-free financing applied in Islamic financial institution in Malaysia. The main mechanism discussed is *al-bay' bithaman ājil*, *murābahah* and *musyārakah mutanāqisah*. The discussion will comprise the whole concept of the mechanism from the Islamic perspective and their applications in the operation of Islamic Banking System and Islamic Financial Institution in Malaysia.

ABSTRAK

Tujuan kajian ini adalah untuk menganalisis sumbangan serta peranan yang di mainkan oleh instrumen kewangan Islam terhadap pembangunan sosioekonomi masyarakat terutamanya masyarakat miskin di Malaysia.

Disertasi ini akan menunjukkan bagaimana sektor korporat institusi bukan kewangan, Teras Dara Konsortium Sdn.Bhd telah memperkenalkan kemudahan pembiayaan *al-bay' bithaman ājil (BBA)* kepada masyarakat luarbandar khususnya penduduk miskin di Wilayah Pahang Tenggara. Perlaksanaan kemudahan pembiayaan ini secara tidak langsung telah berjaya meningkatkan taraf hidup masyarakat dengan memberi peluang kepada mereka memiliki rumah sendiri.

Melalui kajian ini akan ditunjukkan bagaimana institusi kewangan bukan bank iaitu Koperasi Islam dan juga syarikat perumahan, Teras Dara Konsortium Sdn.Bhd melaksanakan pembiayaan perumahan secara Islam dan apakah faktor-faktor yang mendorong kepada pengenalan mekanisme tersebut juga turut dikaji.

Kajian ini juga turut membincangkan mekanisme pembiayaan tanpa riba yang diamalkan oleh institusi kewangan Islam di Malaysia. Antara mekanisma utama yang akan dibincangkan adalah *al-bay' bi-thaman ājil*, *murābahah* dan *musyārakah mutanāqisah*. Perbincangan akan mencakupi keseluruhan konsep tersebut dari perspektif Islam dan bagaimana pengamalannya dalam operasi Sistem Perbankan Islam (SPI) dan Institusi Kewangan Islam di Malaysia.

خلاصة البحث

الهدف من كتابة البحث هو إحصاء وتحليل الدور الذي تلعبه السياسة المالية في الاسلام تجاه تطوير المجتمع من الناحية الاجتماعية الاقتصادية خصوصا المجتمع الفقير في ماليزيا .

تبين هذه الدراسة كيفية مساهمة القطاع الحر غير المالي وبالتحديد تراس دارا في تقديم تسهيلات الدفع على النظام المالي الاسلام قبل الدفع بالثمن الآجل للمجتمع القروي وخصوصا الفقراء المقيمين في ولاية باهنگ الوسطى . ان تطبيق هذا النظام الاستثماري غير المباشر نجح في رفع حقوقي معيشه ذلك المجتمع من خلال اعطاء خرص لهم في تملك بيوت وسكنات خاصة بهم .

وكذلك هدفت الدراسة ايضا الى بيان كيفية تطبيق هذا النظام الاستثماري في قطاع الاسكان على الطريقة الاسلامية . وكما هدفت ايضا الى بيان الاسباب الجاذبة لتقديم النظام المسبق الذكر .

ناقشت الدراسة نظام الاستثماري غير الربوي الذي تطبقه المؤسسات المالية الاسلامية في ماليزيا . وفن النظام الرئيسية التي تناولها البحث هي بيع بئمن الآجل وبيع المراهجة المشاركة المناقصة . ومما هو جدير بالذكر هنا ان الدراسة سوف تعرض بالتفصيل الشامل الاصطلاح النظام الاستثماري من الناحية الاسرافية وكذلك تجاربها في تشغيل النظام البنكي الاسلامي في ماليزيا

PENGHARGAAN

Dengan nama Allah Yang Maha Pemurah Lagi Maha Mengasihani. Hanya ke hadrat Allah Azzawajalla sahaja segala pujian yang berhak dan kesyukuran yang dapat saya ucapkan atas segala limpah kurnia hidayahNya, terutamanya sepanjang penulisan disertasi ini. Selawat dan sejahtera kepada Nabi Muhammad s.a.w yang mewariskan ilmu yang tidak ternilai, di warisi oleh ahli keluarganya, para sahabatnya, tabi'in dan para ulama' yang meneruskan perjuangan menyebarkan ilmu hingga ke hari pembalasan.

Terlebih dahulu, saya ingin merakamkan penghargaan dan terima kasih yang tidak terhingga kepada Yang Berbahagia Profesor Madya Dr. Joni Tamkin bin Borhan, sebagai penyelia dan juga penasihat yang telah banyak memberi tunjuk ajar, bimbingan, semangat dan toleransi beliau sepanjang tempoh menyelia kajian ini. Semoga segala kebaikan yang dicurahkan oleh beliau diberkati dan diberi ganjaran yang besar olehNya baik di dunia ataupun akhirat

Tidak lupa juga penghargaan dan ucapan ribuan terima kasih diberikan kepada Prof. Dr.Radiah Abdul Kader di Fakulti Ekonomi dan Pentadbiran yang merupakan individu yang mencetuskan idea untuk melakukan pengkajian di bidang ini dan juga pihak pentadbiran Universiti Malaya terutamanya pejabat Pengajian Islam iaitu Puan Norazah yang banyak membantu saya terutamanya perkara berhubung dengan hal ehwal pentadbiran dan pengurusan. Tidak lupa juga kepada Puan Noriah bt. Mohd Salleh di Pejabat Ijazah Tinggi yang begitu mengambil berat dan memahami.

Penghargaan juga diberikan kepada sahabat lama iaitu Puan Siti Arni bte.Basir yang kini menjawat jawatan sebagai Pensyarah di Akademi Pengajian Islam, Universiti Malaya. Tunjuk ajar, dorongan, teguran serta pemberian hasil bahan-bahan kajian telah banyak membantu melicinkan lagi kerja penulisan saya.

Penghargaan juga diberikan kepada semua pihak yang memberikan bahan-bahan kajian dan rujukan secara langsung dan tidak langsung terutamanya pihak Teras Dara Konsortium Sdn.Bhd, khususnya kakitangan pejabat Unit Jualan dan Kutipan yang banyak memberikan kerjasama yang amat baik sekali sepanjang kajian dilakukan di situ. Tidak lupa juga kepada penduduk-penduduk kampung Kota Bahagia dan Melati terutamanya Imam Kota Bahagia yang sanggup meluangkan masa untuk ditemu ramah dan disoal selidik demi memenuhi objektif kajian penulis. Tanpa kerjasama dan pengorbanan yang diberikan oleh mereka tidak memungkinkan pihak saya untuk menyiapkan kajian ini.

Dan yang terakhir sekali, penghargaan yang teristimewa buat suami tercinta yang banyak membantu terutamanya dalam kerja-kerja yang berkaitan penyelidikan di luar, memberi idea yang bernas, menyemak kesalahan ayat dan ejaan dan memberi tunjuk ajar tentang cara penulisan transliterasi serta cara penulisan teks hadith dan teks Al-Quran. Tanpa tunjuk ajar, bantuan dan sokongan moral yang diberikan agak sukar sekali bagi saya menyiapkan disertasi ini dalam tempoh yang agak singkat. Juga sejuta penghargaan buat anak-anak yang dikasihi yang begitu memahami akan kesibukan ibunya iaitu 'Aiman Afif, Ameer Ashraf serta 'Adli 'Aufa . Semoga Allah s.w.t Yang Maha Kaya sahaja yang akan memberi ganjaran yang besar kepada mereka semua, baik di dunia mahupun di akhirat.

Nora Yusma binti Mohamed Yusop
No. 52-134, Lorong ID, Desa Bidara
26700 Muadzam Shah
Pahang Darul Makmur.

DAFTAR ISI

<u>Kandungan</u>	<u>Halaman</u>
Halaman Judul	i
Abstract/Abstrak	ii
Penghargaan	v
Daftar Isi	vi
Kependekan	xix
Panduan Transliterasi	xxi
Senarai Lampiran	xxii
Senarai Jadual	xxii
Senarai Rajah	xxiii
Pendahuluan	xxiv

BAB SATU

KONSEP PEMBANGUNAN EKONOMI MENGIKUT PERSPEKTIF EKONOMI ISLAM

1.1	Pengenalan	1
1.2	Konsep Pembangunan Ekonomi Mengikut Perspektif Islam	2
1.3	Falsafah dalam Pembangunan Ekonomi	4
1.3.1	Falsafah Pembangunan Ekonomi Islam	4
1.3.1.1	Falsafah <i>Tawhīd</i>	5
1.3.1.2	Falsafah <i>Rububīyyah</i>	5

1.3.1.3 Falsafah <i>Khilāfah</i>	6
51.3.1.4.Falsafah <i>Tazkīyah</i>	6
1.3.2 Falsafah Pembangunan Ekonomi Konvensional	6
1.4 Kerangka Pembangunan Ekonomi Berteraskan Islam	9
1.5 Objektif Pembangunan Ekonomi Mengikut Perspektif Islam	11
1.5.1 Pembangunan Sumber Manusia	12
1.5.2 Pertambahan Pengeluaran Berguna	12
1.5.3 Pembaikan Kualiti Kehidupan	13
1.5.4 Pembangunan Seimbang	13
1.5.5 Teknologi Baru	13
1.5.6 Pengurangan Bergantung kepada Negara Asing	14
1.6 Kaedah Pembangunan Ekonomi Berteraskan Islam	15
1.7 Pendekatan dan Strategi Pembangunan Ekonomi Berteraskan Islam	16
1.7.1 Pendekatan Pembangunan untuk Manusia	19
1.7.2 Pendekatan Pembiayaan untuk Projek Pembangunan	21
1.7.2.1 Pembiayaan Projek secara <i>Mudarabah</i>	22
1.7.2.2 Pembiayaan Projek secara <i>Musyārakah</i>	22
1.7.2.3 Pembiayaan Memperoleh Aset	23
1.7.3 Pendekatan Konsep Kebajikan Individu Mencerminkan Kebajikan Masyarakat	24
1.7.4 Pendekatan Kerjasama antara Pihak yang Bertanggungjawab dalam Projek Pembangunan	26
1.8 Penilaian ke atas Projek Pembangunan dan Impaknya ke atas Masyarakat	27
1.8.1 Konsep Kebajikan Sosial Islam	28
1.8.2 Pembentukan Fungsi Kebajikan Sosial Islam	33
1.8.2.1 Prinsip Keperluan Mengikut <i>Maṣlahah</i>	34
1.8.2.2 Pembentukan Fungsi Penggunaan dan Hubungannya dengan Tingkat Kebajikan Sosial	35

1.8.3	Ciri-Ciri Fungsi Kebajikan Sosial Islam	43
1.8.3.1	Prinsip Pengeluaran, Penggunaan dan Pengagihan adalah Mematuhi Hukum Syariah	44
1.8.3.2	Konsep Kebajikan Individu sebagai Pelengkap	44
1.8.3.3	Konsep Kesederhanaan Kehendak dan Kepuasan di batasi Prinsip Syariah	46
1.8.4	Perbezaan Konsep <i>Maṣlahah</i> dalam Ekonomi Islam dengan Utiliti dalam Ekonomi Modern	47
1.8.5	Pendekatan dalam Fungsi Kebajikan Sosial Islam	48
1.8.5.1	Konsep Kecekapan Penggunaan Islam	49
1.8.5.2	Konsep Kecekapan Pengeluaran Islam	58
1.8.5.3	Konsep Kecekapan Pengagihan Sumber Kekayaan	69
1.8.6	Kebaikan dan Kelebihan Fungsi Kebajikan Sosial Islam	73
1.8.6.1	Menentukan Penggunaan Barangan dan Perkhidmatan adalah mengikut Tingkat Keperluan atau <i>Maṣlahah</i>	73
1.8.6.2	Menentukan Jenis Pengeluaran dan Faktor Pengeluaran yang digunakan dalam Proses Pengeluaran	73
1.8.6.3	Mengukur dan Membuat Penilaian ke atas Tingkat Kebajikan Sosial dalam Masyarakat	74
1.8.7	Kebajikan Sosial dan Hubungannya dengan Pembangunan Sosioekonomi Masyarakat	74
1.9	Teori Pembangunan Ekonomi Islam	77
1.9.1	Konsep Keseimbangan Pembangunan Mengikut Perspektif Islam	79
1.9.1.1	Angkubah Penunjuk Ekonomi	80
1.9.1.2	Angkubah Penunjuk Sosial	81
1.9.1.3	Pembangunan Aspek Kerohanian	81
1.10	Kesimpulan	84

BAB DUA

KONSEP PEMBIAYAAN PERUMAHAN MENGIKUT PERSPEKTIF ISLAM

2.1	Pengenalan	86
2.2	Pelaksanaan Pembiayaan Perumahan Secara Islam di Malaysia	88
2.3	Definisi Riba	90
2.3.1	Dari Segi Bahasa	90
2.3.2	Dari Segi Syara'	93
2.3.3	Dalil Pengharaman Riba	94
2.3.4	Jenis-jenis Riba	99
	2.3.4.1 <i>Ribā al-nasī'ah</i>	99
	2.3.4.2 Riba al- <i>faḍl</i>	101
2.4	Pendapat Para Fuqaha' Tentang Pengharaman Riba	103
2.5	Mekanisme Kontrak Islam dalam Pembelian dan Penjualan Rumah	105
2.5.1	Mekanisme Pembiayaan <i>al Bay' bi-thaman Ājil</i>	105
2.5.2	Mekanisme Pembiayaan <i>al-Murābahah</i>	122
2.5.3	Mekanisme Pembiayaan <i>Musyārahah Mutanāqisah</i>	129
2.6	Impak Kemudahan Pembiayaan Islam ke atas Pembangunan Sosioekonomi	132
2.9	Kesimpulan	136

BAB TIGA

PEMBIAYAAN PERUMAHAN SECARA ISLAM OLEH INSTITUSI KEWANGAN BUKAN PERBANKAN

3.1	Pengenalan	138
3.2	Latarbelakang Institusi Kewangan Bukan Bank di Malaysia	139
3.2.1	Konsep dan Ciri-ciri Institusi Kewangan Bukan Bank	140
3.2.2	Kebaikkan dan Kelebihan Institusi Kewangan Bukan Bank	141
3.3	Latarbelakang dan Penubuhan Koperasi Belia Islam (KBI)	142
3.3.1	Sejarah Penubuhan Koperasi Belia Islam (KBI)	142
3.3.2	Matlamat Penubuhan KBI	143
3.3.3	Konsep dan Pendekatan KBI	143
3.3.4	Skim-skim Pembiayaan KBI	144
3.3.5	Syarat-syarat Keanggotaan KBI	146
3.4	Mekanisme-mekanisme Kontrak Islam yang dilaksanakan oleh KBI	146
3.5	Skim Pembiayaan Projek Perumahan KBI Secara <i>Musyārahah Mutanāqisah</i>	
3.5.1	Tujuan Skim	149
3.5.2	Perlaksanaan Projek	149
3.5.3	Projek Perumahan KBI Secara <i>Musyārahah Mutanāqisah</i>	150
3.6	Kesimpulan	153

BAB EMPAT

PEMBIAYAAN PERUMAHAN *BAY^c BI-THAMAN AJIL* TERAS DARA KONSORTIUM SDN. BHD DI WILAYAH PAHANG TENGGARA

4.1	Pengenalan	154
4.2	Latar Belakang Kajian	155
4.3	Sejarah Penswastaan DARA (Lembaga Kemajuan Pahang Tenggara) serta Penubuhan Teras Dara Konsortium Sdn. Bhd	157
4.4	Pengenalan Skim Pembiayaan Perumahan <i>Bay^c Bi-thaman Ājil (BBA)</i> oleh Teras Dara Konsortium Sdn.Bhd kepada Masyarakat Luar Bandar di Wilayah Pahang Tenggara	161
4.4.1	Pengenalan	162
4.4.2	Rasional Menyediakan Penjualan Rumah Secara <i>al-bay^c bi-thaman ājil</i> kepada Penduduk Luar Bandar	162
4.4.3	Kaedah Perlaksanaan Jualan Secara <i>al-bay^c bi-thaman ājil (BBA)</i> oleh Teras Dara Konsortium Sdn.Bhd	164
4.5	Analisis Serta Ulasan Terhadap Perlaksanaan Skim Jualan Dengan <i>al-bay^c bi-thaman ājil (BBA)</i> Teras Dara Konsortium Sdn.Bhd Serta Sejauh mana Ia Menepati Prinsip Syariah.	167
4.5.1	Pengenalan	168
4.5.2	Isu-Isu Dalam Kaedah Pembiayaan Teras Dara Konsortium	169
4.6	Impak Perlaksanaan Skim <i>al-bay^c bi-thaman ājil (BBA)</i> ke atas Prestasi Teras Dara Konsortium Sdn. Bhd Serta Kesannya ke atas Pembangunan Sosioekonomi Masyarakat Luar bandar	175
4.6.1	Rantaian Kesan Langsung Pembiayaan BBA Ke atas Pembangunan Sosioekonomi Masyarakat Setempat	175
4.6.2	Impak Kemudahan Pembiayaan ke atas Prestasi Teras Dara Konsortium Sdn.Bhd	181
4.6.2.1	Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Keputusan Jualan	185

4.7	<i>Al- bay[£] bi-thaman ājil</i> (BBA) Teras Dara Konsortium Sdn.Bhd dan Bank Islam (M) Sdn.Bhd- Suatu Analisis Perbandingan	188
4.7.1	Operasi dan pendekatan Pembiayaan <i>Al- bay[£] bi-thaman ājil</i>	188
4.7.2	Perbandingan Syarat-syarat Pembiayaan Perumahan antara Teras Dara Konsortium Sdn.Bhd dengan Bank Islam Malaysia Berhad	190
4.7.3	Format Pengiraan Harga Jualan, Keuntungan dan Pembayaran Balik oleh Bank Islam (M) Berhad	191
4.7.4	Format Pengiraan Harga Jualan, Keuntungan dan Pembayaran Balik oleh Teras Dara Konsortium Sdn.Bhd	191
4.8	Kelebihan dan Keistimewaan Pembiayaan <i>al-bay[£] bi-thaman ājil</i> (BBA) Teras Dara Konsortium Sdn.Bhd	194
4.9	Kesimpulan	195

BAB LIMA

ANALISA DATA DAN HUBUNGAN ANTARA PEMBOLEHUBAH-PEMBOLEHUBAH

5.1	Pengenalan	196
5.2	Latar belakang Responden	197
5.2.1	Jantina, Umur, Taraf Perkahwinan, Jenis Pekerjaan, Jumlah Pendapatan, Jumlah Anak, Jumlah Tanggungan	198
5.3	Persepsi Responden Terhadap Keperluan Rumah	201
5.4	Persepsi Responden Terhadap Penyediaan Kemudahan Asas	205
5.5	Persepsi Responden Terhadap Jualan Rumah Oleh TDK	208
5.6	Persepsi Responden Terhadap Kemudahan Pembiayaan oleh TDK	210
5.7	Kesimpulan	215

KESIMPULAN

RUMUSAN, CADANGAN DAN PENUTUP

6.1	Pendahuluan	217
6.2	Rumusan	217
6.3	Cadangan	223
6.3.1	Cadangan Penstrukturan Institusi Kewangan Mengikut Kategori dalam Masyarakat.	223
6.3.2	Cadangan Alternatif Kaedah Penjualan dan Pembiayaan Perumahan Secara Islam Oleh Institusi Kewangan dan Perbankan Islam	227
6.3.2.1	Memperkenalkan Konsep Perumahan Kewangan Berhad Kepada Sektor Kewangan Dan Perbankan Islam	227
6.3.3	Cadangan Strategi Penjualan Rumah Teras Dara Konsortium Sdn. Bhd	230
6.3.3.1	Memperkenalkan Skim Pembiayaan Perumahan Mengikut Kategori Dalam Masyarakat	230
6.3.3.2	Memperkenalkan Skim Pembiayaan Perumahan Secara Konsep <i>Musyārahah Mutanāqisah</i> iaitu Kerjasama antara TDK dengan Koperasi Serbaguna Dara Berhad	232
6.3.3.3	Memperkenalkan Kaedah Pembelian Perumahan melalui Skim Pinjaman Perumahan (SPP) untuk Golongan Berpendapatan Rendah oleh Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan	240
6.3.3.4	Cadangan Perlantikan Pakar-pakar Syariah Sebagai Penasihat	244
6.4	Penutup	245

BIBLIOGRAFI

LAMPIRAN

KEPENDEKAN

BAFIA	Banking and Finance Association
BBA	<i>Bay^ʿ bi-thaman ājil</i>
BIMB	Bank Islam Malaysia Berhad
Cet.	Cetakan
CRR	Constant Rate of Return (Kadar Pulangan Tetap)
DARA	Development Authorities of Pahang Tenggara (Lembaga Kemajuan Pahang Tenggara)
DEB	Dasar Ekonomi Baru
Dr.	Doktor
ed.	Penyunting
<i>et.al</i>	<i>Et alia</i> (dan lain-lain)
H	Hijrah
<i>Ibid</i>	Ibidiem (pada tempat yang sama)
jil.	Jilid
KBI	Koperasi Belia Islam
KKP	Keluk Kemungkinan Pengeluaran
KSD	Koperasi Serbaguna Dara Berhad
L.K.P.T	Lembaga Kemajuan Pahang Tenggara
<i>Op.cit</i>	<i>Opera citato</i> (dalam karya yang dirujuk sebelum)
RM	Ringgit Malaysia
<i>s.a.w</i>	<i>SallaLlahu alayh wa Sallam</i>
<i>s.w.t</i>	<i>Subhanahu wa Ta ala</i>
Sdn. Bhd	Sendirian Berhad
SPI	Sistem Perbankan Islam
SPTF	Skim Pinjaman Tanpa Faedah
TDK	Teras Dara Konsortium
Ter.	Terjemahan
t.t	Tanpa tarikh

PANDUAN TRANSLITERASI

Perkataan-perkataan Arab yang digunakan dalam disertasi ini mengikut kaedah transliterasi berikut :

ARAB - LATIN

ا	a
ب	b
ت	t
ث	th
ج	j
ح	h
خ	kh
د	d
ذ	dh
ر	r
ز	z
س	s
ش	sh
ص	s
ض	d

ARAB - LATIN

ط	t
ظ	z
ع	c
غ	gh
ف	p
ق	q
ك	k
ل	l
م	m
ن	n
و	w
ة/ه	h
لا	la
ء	‘
ي	y / i
(حرف مد)	a / u / i

SENARAI LAMPIRAN

- Lampiran A** : Peta Wilayah Pahang Tenggara
- Lampiran B** : Jadual Pembiayaan BBA Teras Dara Konsortium Sdn.Bhd
- Lampiran C** : Jadual Bayaran Balik Pinjaman SPP
- Lampiran D** : Borang Permohonan Pinjaman SPP
- Lampiran E** : Risalah Pinjaman SPP
- Lampiran F** : Borang Kaji Selidik
- Lampiran G** : Format Penentuan Margin Keuntungan dan Pembayaran Ansuran Bulanan TDK

SENARAI JADUAL

- Jadual 4.1** : Analisis Terhadap Pembiayaan BBA TDK berdasarkan Prinsip Syari'ah dan Rukun Jual beli
- Jadual 4.2 (a)** : Kedudukan Jualan Tahun 2001 Mengikut Kaedah Pembiayaan
- Jadual 4.2 (b)** : Jualan Mengikut Kategori Bagi Tahun 2001.
- Jadual 4.3** : Perbandingan Syarat-Syarat Pembiayaan Perumahan melalui Konsep *Bay' Bi-thaman Ajil*
- Jadual 5.1** : Kategori Harga Rumah Kos Rendah
- Jadual 5.2** : Latar belakang Responden
- Jadual 5.3** : Persepsi Responden Terhadap Keperluan Rumah
- Jadual 5.4** : Persepsi Responden Terhadap Penyediaan Kemudahan Asas
- Jadual 5.5** : Persepsi Responden Terhadap Jualan Rumah Oleh TDK
- Jadual 5.6** : Persepsi Responden Terhadap Kemudahan Pembiayaan

- Jadual 6.1** : Perangkaan Perumahan di Malaysia
- Jadual 6.2** : Penstrukturan Kemudahan Pembiayaan Mengikut Kategori Masyarakat
- Jadual 6.3** : Cadangan Strategi Penjualan Rumah Oleh Teras Dara Konsortium Sdn. Bhd mengikut Kategori Dalam Masyarakat
- Jadual 6.4** : Pembahagian Saham antara KSD dengan TDK dalam Kontrak *Musyārakah Mutanāqisah*

SENARAI RAJAH

- Rajah 1.1** : Konsep Kebajikan Individu Sebagai Pelengkap Kepada Kebajikan Masyarakat
- Rajah 1.2** : Syarat Keseimbangan Pengguna
- Rajah 1.3** : Konsep Peruntukkan Sumber Pengeluaran Bergantung Kepada Keperluan Dalam Masyarakat
- Rajah 4.1** : Rantaian Perkembangan Sosioekonomi Masyarakat

PENDAHULUAN

PEMBANGUNAN SOSIOEKONOMI MENURUT PERSPEKTIF EKONOMI ISLAM.

*Kajian Terhadap Peranan Teras Dara Konsortium Sdn.Bhd Dalam Pembiayaan
Perumahan Di Wilayah Pahang Tenggara.*

Pengenalan

Pendahuluan ini adalah sebagai pengenalan umum kepada penulisan disertasi ini kerana ia memperkenalkan beberapa tajuk yang akan menggambarkan penyelidikan yang dibuat oleh penulis secara keseluruhannya. Antaranya ialah latar belakang masalah kajian, persoalan kajian, kepentingan kajian, skop kajian, metodologi kajian, hipotesis kajian, kajian terdahulu (*review literature*) dan masalah kajian.

Latar Belakang Masalah Kajian

Kajian ini adalah untuk menganalisis sumbangan serta peranan yang di mainkan oleh pihak institusi kewangan bukan bank dan pihak korporat institusi bukan kewangan terhadap pembangunan sosioekonomi masyarakat terutamanya umat Islam di negara kita. Bersesuaian dengan tajuk tesis “Pembangunan Sosioekonomi Menurut Perspektif Ekonomi Islam, maka persoalan yang utama yang akan dikupas dalam kajian ini adalah sejauhmana penglibatan pihak institusi kewangan bukan bank dan korporat institusi

bukan kewangan di negara ini dapat memainkan peranan yang penting dalam usaha membantu meningkatkan taraf sosioekonomi masyarakat terutamanya umat Islam di negara ini. Masyarakat secara amnya terdiri daripada individu-individu yang pada umumnya datang dari keluarga-keluarga tertentu dan saling bergantung antara satu sama lain dalam banyak perkara. Setiap individu itu mempunyai peranan masing-masing dan hanya apabila peranan-peranan itu dilaksanakan barulah satu sistem sosial manusia terjalin. Untuk membangunkan masyarakat, sudah tentulah memerlukan pembangunan ke atas individu dan masyarakat itu sendiri.

Dalam mengatasi jurang pendapatan dalam masyarakat dan masalah ketidakseimbangan agihan pendapatan kita tidak boleh hanya melihat kepada Pekali Gini (*Gini Coefficient*) atau Kelok Lorenz atau pengukur-pengukur lain yang menunjukkan wujud atau tidaknya ketidakseimbangan ini. Apa yang perlu dilakukan adalah melihat siapakah individu yang miskin dan siapa yang papa. Dengan cara demikian barulah polisi-polisi atau program yang hendak dilaksanakan akan dapat memberi kesan kepada individu yang hendak diberi pertolongan.

Selain itu juga amalan pembangunan yang hendak dilaksanakan tidak boleh hanya menekankan aspek pembangunan kebendaan semata-mata. Aspek pembangunan kerohanian perlu ditekankan supaya masalah-masalah sosial dalam masyarakat dapat dikurangkan dan diatasi. Pendekatan kepada pembangunan sosioekonomi masyarakat memerlukan satu “pakej pembangunan” yang lengkap mencakupi semua aspek termasuk politik, sosial dan ekonomi yang perlu dinaungi oleh satu-satu sistem nilai yang meresap ke semua aspek kehidupan.

Justeru itu tugas dan tanggungjawab untuk membela nasib masyarakat tidak boleh diletakkan kepada hanya individu atau badan tertentu sahaja. Semua pihak perlu berganding bahu menangani masalah ketidakseimbangan agihan dalam pendapatan mahupun masalah kemiskinan. Penulis berpendapat bahawa “Konsep Masyarakat Prihatin” perlu diterapkan untuk membela nasib masyarakat yang daif dan miskin. Langkah-langkah pembelaan yang sewajarnya perlu diambil bagi memastikan tiada masyarakat atau individu yang ketinggalan terutamanya dalam bidang ekonomi dan pendidikan. Pembelaan yang sedemikian diyakini dapat meningkatkan lagi taraf hidup masyarakat dan sekali gus mengelak jurang pemisah antara golongan kaya dan golongan miskin. Pendekatan pembelaan ini perlu diambil kerana ia merupakan satu amanah dan tanggungjawab yang perlu dipikul sejajar dengan tuntutan Islam.

Oleh sebab itu langkah yang diambil oleh pihak korporat institusi bukan kewangan yang diutarakan melalui pengkajian ini dalam mengatasi masalah pemilikan rumah harus dipuji. Pihak Teras Dara Konsortium¹ selaku agen pemaju hartanah telah memberi kemudahan pembiayaan rumah kepada masyarakat yang miskin dan mereka yang tidak berkemampuan melalui instrumen *bay' bi-thaman ājil (BBA)* iaitu salah satu daripada instrumen penting dalam pembiayaan perbankan dan kewangan Islam. Melalui pakej ini pihak pembeli terutamanya mereka yang tinggal di luar bandar dan yang tidak berkemampuan dibenarkan membeli rumah dengan konsep *al bay' bi-thaman ājil (BBA)* atau konsep bayaran tertangguh dengan harga yang telah ditetapkan oleh pemaju tanpa perlu melalui mana-mana institusi kewangan.

¹ Untuk keterangan lanjut mengenai peranan yang dimainkan oleh syarikat terbabit sila lihat di dalam bab yang keempat

Langkah ini diambil bertujuan membela nasib penduduk tempatan yang tidak mendapat sebarang kemudahan pembiayaan daripada institusi kewangan dan secara tidak langsung ini akan dapat meningkatkan taraf hidup penduduk berkenaan selain daripada menjalankan tanggungjawab sosialnya terhadap masyarakat. Dalam hubungan ini penduduk terutama yang tinggal di luar bandar, perlu dibela bagi memastikan mereka juga dapat menikmati kehidupan yang lebih selesa. Melalui kediaman lebih selesa, penduduk akan dapat merasai kesempurnaan hidup terutama bagi keluarga yang mempunyai anak ramai dan berpendapatan rendah. Selain daripada tempat tinggal, persoalan hidup yang lain seperti pendidikan juga dapat dipertingkatkan.

Oleh yang demikian, anak-anak dapat belajar dalam suasana lebih selesa dan tenteram. Malah rumah yang selesa mampu mewujudkan rumah tangga yang aman dan menghindarkan berlakunya porak peranda. Peningkatan bidang pelajaran ini akan membawa kepada pencapaian akademik yang lebih cemerlang dan bakal mengubah nasib keluarga mereka di masa depan. Melalui pendidikan jugalah seseorang dapat membela keluarga, agama, nasib bangsa dan negaranya.

Sehubungan dengan itu, penulis berpendapat bahawa “Konsep Masyarakat Prihatin” perlu dititikberatkan dan diterapkan kepada semua pihak supaya ia dapat mengubah nasib masyarakat dan kelak membawa kepada jaminan hidup generasi akan datang. Mana-mana kelemahan hasil dari amalan-amalan tersebut perlu diperbaiki dari masa ke semasa selain ia memerlukan input-input baru atau pendekatan baru dari semua pihak. Namun apa yang penting ialah ia mestilah melibatkan semua pihak sama ada

kerajaan, institusi kewangan atau sektor swasta bukan kewangan, korporat mahupun individu dalam menjamin pembangunan sosioekonomi yang berterusan dan stabil.

Persoalan Kajian

Persoalan pokok kajian akan dipecahkan kepada beberapa aspek. Pertamanya peranan institusi kewangan bukan perbankan iaitu badan koperasi yang ada di Malaysia dalam memberi sumbangannya kepada pembangunan sosioekonomi melalui instrumen-instrumen dan alat-alat kewangannya. Bagi tujuan ini penulis telah memilih Koperasi Belia Islam (KBI) di Malaysia sebagai contoh institusi kewangan Islam yang menyediakan pembiayaan perumahan untuk masyarakat. Antara perkara yang akan disentuh adalah mengenai latar belakang dan sejarah penubuhan koperasi tersebut, syarat-syarat menjadi anggota koperasi, jenis-jenis kemudahan serta kaedah pelaksanaan pembiayaan perumahan yang dijalankan.

Keduanya, persoalan mengenai peranan korporat institusi bukan kewangan iaitu Teras Dara Konsortium Sdn. Bhd selaku pemaju hartanah dalam memberi sumbangan dalam pembangunan sosioekonomi masyarakat luar bandar melalui penggunaan alat-alat atau instrumen kewangan Islamnya sendiri turut diberi perhatian. Kajian dibuat bagi melihat sejauh mana keterlibatan pihak korporat atau swasta dalam menangani isu-isu yang berkaitan dengan pembangunan sosioekonomi terutamanya bagaimana usaha syarikat tersebut memberi kemudahan pembiayaan *al-bay' bi-thaman ājil* kepada masyarakat luar bandar terutamanya golongan miskin dalam usaha memiliki rumah dan

apakah faktor-faktor yang mendorong ke arah pengenalan pembiayaan tersebut. Analisis kajian secara terperinci juga perlu dilakukan ke atas pembiayaan *al-bay' bi-thaman ājil* atau konsep bayaran tangguh oleh syarikat tersebut dan sejauh mana ia menepati prinsip-prinsip Syariah yang telah ditetapkan atau perlukah satu instrumen baru diperkenalkan bagi mengganti *al-bay' bi-thaman ājil* tersebut turut dikaji.

Penulis juga akan cuba mengupas dan mengutarakan satu pendekatan baru berhubung dengan Teori Pembangunan Ekonomi Islam serta Fungsi Kebajikan Sosial Islam. Di dalam bahagian ini penulis akan cuba menganalisis idea-idea baru serta membuat huraian secara terperinci iaitu bagaimana Konsep Keseimbangan dalam Pembangunan Ekonomi mengikut perspektif Islam boleh dicapai.

Penulis juga akan membuat kajian dan menganalisis impak prestasi bayaran secara tertangguh ini ke atas prestasi TDK memandangkan pihak syarikat terpaksa menjual rumah secara hutang sedangkan lain-lain pemaju perumahan hampir kesemuanya menggunakan kaedah pembiayaan melalui institusi kewangan dan bagaimana pihak syarikat TDK mencari kaedah atau alternatif lain yang akan dapat membantu meningkatkan aliran tunai juga akan turut dikaji.

Kepentingan Kajian.

Dengan membuat penyelidikan di daerah Wilayah Pahang Tenggara ini dapatlah dilihat dengan lebih lanjut bagaimana penglibatan sektor swasta dalam usaha membantu meningkatkan pembangunan sosioekonomi masyarakat luar bandar melalui pemberian kemudahan pembiayaannya dalam proses memiliki harta. Umum sudah mengetahui bahawa kemudahan pembiayaan oleh institusi kewangan diberikan kepada mereka yang mempunyai kelayakan serta memenuhi syarat-syarat yang telah ditetapkan oleh institusi kewangan tersebut, tetapi bagaimana pula dengan golongan masyarakat luar bandar atau golongan miskin yang tidak mempunyai pekerjaan yang tetap serta tidak mempunyai tahap kelayakan untuk mendapatkan pembiayaan daripada institusi kewangan.

Oleh sebab itu penulis berpendapat bahawa komitmen dan tanggungjawab sosial yang diberi oleh syarikat tersebut kepada masyarakat luarbandar khususnya golongan miskin tersebut harus diketengahkan kepada umum terutamanya pihak swasta lain sebagai satu contoh yang baik memandangkan keterlibatan pihak korporat atau swasta dalam memberi pembiayaan kepada golongan miskin jarang-jarang dilakukan. Kebanyakan usaha membantu golongan miskin lebih diletakkan di atas bahu kerajaan dan badan berkanun semata-mata. Sebagai contohnya melalui Program Pembangunan Rakyat Termiskin (PPRT), pembinaan rumah kos rendah, pemberian subsidi harga rumah dan sebagainya. Maka penglibatan sektor korporat berganding bahu dengan kerajaan dalam mengatasi masalah kemiskinan dan meningkatkan taraf hidup masyarakat harus dialu-alukan. Tambahan pula Islam menggalakkan umatnya berbuat ihsan dalam urusan muamalah termasuk melalui bidang perniagaan. Berlaku adil adalah dituntut manakala

berbuat ihsan sesama manusia akan dapat mengeratkan perhubungan dan menanamkan rasa hormat sesama mereka dan ini seterusnya dapat melahirkan semangat persaudaraan atau *ukhuwah* seperti yang disarankan dalam Islam. Berlaku adil dan ihsan (*al-ʿadl wa al-ihsān*) adalah salah satu objektif ekonomi Islam. Matlamat ini dapat dicapai melalui pendekatan kerjasama seperti *musyarakah* (perkongsian modal dan untung), *takāful* (saling lindung-melindungi), *ṣadaqah* (bantuan sukarela) dan lain-lain bentuk kerjasama yang dianjurkan oleh Islam.

Kajian ini diharapkan dapat membantu syarikat tersebut menyelesaikan masalah aliran wang tunai akibat daripada penjualan secara bayaran tertangguh di samping dapat membantu syarikat tersebut meningkatkan lagi kecekapan operasi perniagaan mereka. Penulis akan cuba memperkenalkan beberapa alternatif baru terutamanya yang berkaitan dengan instrumen kewangan Islam dalam usaha membantu syarikat tersebut meningkatkan komitmen dan tanggungjawab sosial mereka kepada masyarakat luar bandar. Secara tidak langsung sumbangan yang diberikan oleh syarikat tersebut kepada masyarakat ini akan dapat memberi satu timbal balas yang baik kepada syarikat tersebut dalam usaha meningkatkan margin keuntungan syarikat tersebut.

Justeru itu, diharapkan kajian ini dapat memperlihatkan kepentingan menjalankan urusan harian dan muamalah berlandaskan prinsip-prinsip ekonomi Islam yang syumul. Secara tidak langsung ia dapat mengubah persepsi masyarakat dan pihak korporat agar kembali kepada ajaran Islam yang sebenar memandangkan sistem ekonomi Islam yang ada mampu untuk memberi keadilan kepada semua pihak dalam mendapatkan peluang ekonomi masing-masing.

Selain daripada itu, kajian ini juga diharapkan dapat menjadi sumber rujukan kepada penyelidik, pelajar, pihak korporat, institusi kewangan, mahupun orang awam yang ingin mengetahui dan mendalami mengenai kaedah pembiayaan perumahan khususnya mekanisme *al- bay' bi-thaman ājil* untuk golongan kurang berkemampuan serta penentuan Konsep Keseimbangan Pembangunan Ekonomi Mengikut Perspektif Islam.

Skop dan Bidang Kajian

Dalam kajian ini, penulis akan meninjau peranan sistem kewangan Islam di negara kita dalam usaha untuk meningkatkan pembangunan sosioekonomi masyarakat terutamanya umat Islam. Skop kajian akan dipecahkan kepada dua bahagian utama. Bahagian pertama ialah mengenai peranan yang dimainkan oleh institusi kewangan bukan perbankan dalam menyediakan instrumen kewangan Islam dan bahagian kedua adalah mengenai peranan yang dimainkan oleh pihak korporat institusi bukan kewangan terutamanya pemaju perumahan dalam menyediakan keperluan *daruriyyah* untuk masyarakat serta pengenalan instrumen kewangan Islam kepada masyarakat luar bandar terutamanya berhubung isu kemudahan pembiayaan perumahan untuk golongan kurang kemampuan. Bagi tujuan ini penulis telah memilih sebuah syarikat korporat iaitu Teras Dara Konsortium Sdn.Bhd yang terletak di Wilayah Pahang Tenggara sebagai kes kajian.

Penulis akan memberi penumpuan yang mendalam berhubung isu kemudahan pembiayaan perumahan yang dibuat secara bayaran tertangguh oleh syarikat tersebut yang mana diberikan kepada masyarakat luar bandar di Wilayah Pahang Tenggara ini. Antara isu yang akan diberi perhatian adalah mengenai latar belakang kemudahan pembiayaan, sebab-sebab ia diperkenalkan, kaedah perlaksanaannya, syarat-syarat pembiayaan, analisis prinsip Syariah, impak pembiayaan bayaran tertangguh ke atas prestasi syarikat dan ke atas pembangunan sosioekonomi masyarakat, isu-isu berkaitan pembiayaan serta masalah-masalah yang dihadapi dalam pelaksanaan pembiayaan tersebut.

Metodologi Kajian

Penyelidik akan menggunakan data primer dan data sekunder. Maklumat untuk kajian ini adalah diperoleh dari borang kaji selidik, laporan dan tinjauan penyelidik, sesi temu bual dengan penduduk kampung dan pihak-pihak yang terbabit serta data-data dan laporan serta temu bual dengan pihak-pihak yang berkaitan terutamanya daripada pihak syarikat Teras Dara Konsortium Sdn.Bhd (TDK), Bank Islam Malaysia Berhad (BIMB), Amanah Ikhtiar Malaysia (AIM), Bank Negara Malaysia (BNM), Arab Malaysia Bank Berhad, Grameen Bank (Bangladesh), Bank of Netherlands (Netherlands), Institut Kefahaman Islam (IKIM), Kementerian Pembangunan Luar Bandar (KPLB), Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan, Syarikat Perumahan Negara Berhad (SPNB), Pusat Islam dan pakar-pakar kewangan Islam dari Universiti Islam Antarabangsa, Universiti Malaya, Universiti Tenaga Nasional, Kolej Universiti Islam

Malaysia (KUIM), Majlis Penasihat Syari'ah dan lain-lain lagi sumber sama ada sumber rujukan, bahan seminar dan kursus serta kajian-kajian lepas yang berkaitan dengan kajian penulis.

Dalam usaha untuk mendapatkan bahan penulisan latihan ilmiah ini, penulis telah menggunakan dua pendekatan iaitu:

Pendekatan Historis

Pendekatan ini digunakan untuk membuat penyelidikan ke atas perkara-perkara yang mempunyai kaitan dengan sejarah. Antaranya ialah latar belakang tempat kajian dan latar belakang penubuhan **Teras Dara Konsortium Sdn.Bhd** di dalam bab empat dan latar belakang dan sejarah penubuhan **Koperasi Belia Islam (KBI)** di Malaysia di dalam bab yang ketiga.

Pendekatan Dokumentasi

Ianya bererti cara pengumpulan data dengan membuat kajian teliti terhadap dokumen, laporan atau data-data dan bahan-bahan bertulis yang ada hubungannya dengan masalah yang dikaji. Pendekatan ini digunakan untuk menulis laporan mengenai:

- i. Latar belakang tempat kajian di dalam bab ke empat
- ii. Perhubungan antara jualan dengan kaedah pembiayaan di dalam bab ke empat

- iii. Impak kemudahan kewangan Islam ke atas pembangunan sosioekonomi masyarakat di dalam bab ketiga
- iv. Analisis terhadap prestasi jualan oleh Teras Dara Konsortium akibat perlaksanaan kemudahan pembiayaan perumahan di dalam bab keempat

Antara Sumber-Sumber Rujukan Yang Digunakan Adalah:

- Laporan Tahunan Bank Islam (M) Berhad, Laporan Bank Negara, Laporan Jualan Teras Dara Konsortium Sdn.Bhd
- Data Dari Borang Kaji Selidik, TDK, AIM, BIMB, IKIM, Pusat Islam Dan Lain-Lain Lagi

Pendekatan Temu bual

Pendekatan ini bererti cara yang digunakan untuk mendapatkan keterangan atau pendirian secara lisan daripada seseorang responden. Temu bual telah dilakukan oleh penulis dengan penduduk kampung di Bandar Melati dan Kota Bahagia untuk meninjau pandangan dan sikap mereka terhadap kepentingan memiliki rumah, kaedah pembiayaan yang ingin di buat, masalah-masalah yang di hadapi dengan pemaju dan institusi pembiayaan, kepentingan sistem perbankan dan kewangan Islam ke atas mereka dan perkara-perkara yang berkaitan dengannya. Selain itu juga, temu bual dilakukan dengan pihak-pihak dan agensi-agensi seperti yang dinyatakan di atas. Perkara-perkara yang disebutkan di atas telah dinyatakan secara terperinci di dalam bab keempat.

Pendekatan Analisis Data/Penulisan

Untuk mengolah data-data yang diperolehi, penulis menggunakan kaedah-kaedah berikut:

Metode Induktif

Metode ini bererti satu cara menganalisis data dengan mengaplikasikan teori atau hipotesis. Bagi menganalisis borang kaji selidik, penulis telah menggunakan sistem aplikasi data SPSSv.10.5. Mengikut pendekatan ini, penulis akan cuba menganalisis dan memaparkan data dalam bentuk statistik. Perkara ini akan dinyatakan di dalam bab yang kelima.

Metode Komparatif

Metode komparatif bererti cara membuat kesimpulan dengan melakukan perbandingan-perbandingan terhadap beberapa data yang diperolehi semasa membuat penelitian. Metode ini digunakan dalam membuat perbandingan perkara-perkara seperti berikut yang mana akan dibincangkan di dalam bab keempat iaitu:

- i. Perubahan corak jualan rumah TDK selepas kaedah pembiayaan BBA diperkenalkan
- ii. Perbandingan syarat pembiayaan antara BIMB dengan TDK.
- iii. Perbandingan konsep BBA TDK dengan Bank Islam Malaysia Berhad (BIMB)

- iv. Analisis terhadap prinsip Syariah yang dilaksanakan oleh syarikat TDK dalam melaksanakan kaedah bayaran tertanggungnya serta sejauh mana ia mematuhi prinsip Syariah sebenar.

Kajian-kajian Lepas

Dari tinjauan dan penyelidikan penulis sama ada kajian-kajian lepas di universiti dalam ataupun luar negara (melalui akses internet), kebanyakan isu yang berkaitan dengan kemudahan pembiayaan perumahan serta sumbangannya kepada pembangunan sosioekonomi adalah ditumpukan kepada institusi perbankan dan kewangan, kerajaan dan badan-badan berkanun, separa kerajaan serta anak-anak syarikat kerajaan.

Peranan sektor korporat terutamanya pihak pemaju perumahan dalam memberi kemudahan pembiayaan perumahan hampir tiada dalam penemuan penulis terutamanya berkaitan dengan pembiayaan *al-bay' bithaman ājil (BBĀ)* kepada golongan miskin dalam proses pemilikan harta. Oleh sebab itu penulis amat berharap agar kajian ini dapat dijadikan satu langkah permulaan untuk memberi galakkan kepada kajian-kajian lain yang akan datang untuk mengupas dan mengutarakan isu-isu yang berkaitan serta memberi komen-komen yang membina demi meningkatkan lagi mutu kajian penulis di masa depan amnya dan dapat memberi manfaat kepada pembangunan sosioekonomi umat Islam secara keseluruhan khususnya.

Walau bagaimanapun, memang tidak dapat dinafikan bahawa pengkajian tentang instrumen-instrumen kewangan Islam banyak telah dilakukan oleh para sarjana tempatan

terutamanya yang berkaitan dengan pembiayaan *al- bay^ʿ bi-thaman ājil (BBA)* oleh institusi-institusi kewangan Islam di negara kita. Saiful Azhar Rosly (1999) sebagai contoh mengkaji tentang impak pembiayaan *al- bay^ʿ bi-thaman ājil (BBA)* terhadap prestasi perbankan Islam.² Kajiannya mendapati bahawa margin keuntungan di Bank Islam mengalami pengurangan dalam tempoh 1996-1997 sedangkan margin kadar bunga di bank konvensional menunjukkan trend peningkatan. Ini kerana kegagalan bank untuk meningkatkan kadar keuntungan dalam pembiayaan *al- bay^ʿ bi-thaman ājil (BBA)* kerana bank terpaksa menanggung kos dana yang tinggi yang disebabkan oleh peningkatan kadar bunga.

Osman Sabran (1993) pula dalam kajiannya menjelaskan secara terperinci prinsip pembiayaan institusi kewangan Islam dalam urusan pembelian rumah, tanah, kenderaan dan lain-lain, termasuk rukun dan syarat sah yang mendasari hukum fiqh muamalat Islam.³ Kajian ini juga menggarap dan mengetengahkan pembiayaan *al- bay^ʿ bi-thaman ājil (BBA)* yang mencakupi proses pembelian aset harta sama ada dengan pemilik asal harta atau pembiaya, proses menandatangani surat perjanjian jual beli melalui peguam, pengiraan jumlah keuntungan dan pembiayaan, pembayaran ansuran bulanan, pemberian *muqāṣah* sebagai ihsan dan beberapa masalah yang menghalang kelicinan ciri hukum mua'malat Islam.

² Saiful Azhar Rosly (1999), "Al-Bay' Bithaman Ājil Financing :Impacts on Islamic Banking Performance", *Thunderbird Business Review*, hlm.1-9

³ Lihat Osman b.Hj.Sabran (1993), "Pinjaman dan Pembiayaan Tanpa Riba: Satu Kajian Terhadap Sistem Muamalat di Malaysia, "Tesis PhD. Fakulti Sastera dan Sains Sosial, Kuala Lumpur: Universiti Malaya, hlm.1-19